

Le 14 février 2020

Éric Girard
Ministre des Finances
Gouvernement du Québec
12, rue Saint-Louis, 1er étage
Québec (Québec) G1R 5L3

Monsieur le ministre,

Au nom des plus de 225 membres de l'Institut canadien des évaluateurs – Québec (ICE-QC), je suis heureuse d'avoir l'opportunité de vous présenter une soumission dans le cadre du processus de consultation budgétaire 2020.

L'Institut canadien des évaluateurs est une association de premier rang en matière d'évaluation de biens immobiliers au Canada. Fondé en 1938 et représentant plus de 5400 membres à travers le pays, l'ICE est une organisation professionnelle auto réglementé qui accorde les titres prestigieux d'Évaluateur Accrédité de l'Institut Canadien (Appraiser Accredited Canadian Institute (AACI)) et d'Évaluateur résidentiel canadien (Canadian Residential Appraiser (CRA)) à des professionnels au Canada et à l'échelle mondiale. Nos membres adhèrent à des normes internationales reconnues – les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) – de pair au rigoureux programme de désignation et d'exigences perfectionnement professionnel continu auxquels ils sont assujettis.

En 2018, les membres de l'ICE ont effectué plus de 32 000 évaluations, pour une valeur globale d'environ 34 milliards \$. Ces évaluations totalisaient plus de 12 milliards \$ pour des immeubles résidentiels et plus de 22 milliards \$ pour des immeubles non résidentiels, y compris commerciaux et industriels. Sans compter leur participation en consultation et expertise professionnelle à de nombreux autres types de biens immobiliers, d'accompagnement à la prise de décision, en expertise interne pour les intérêts privés et publics, incluant gouvernements, sociétés/organismes d'État, corporations et assureurs hypothécaires.

À titre d'exemple, l'ICE participent activement aux efforts nationaux contre le blanchiment d'argent, comme agents tiers partie indépendant aux premières lignes. Nous participons également à trouver des solutions pour la protection des données personnelles des canadiens contre les fraudes financières.

Nous sommes déterminés à travailler avec cette même rigueur avec les législateurs, les gouvernements et les intervenants au sein de l'industrie immobilière québécoise pour assurer que toutes les parties impliquées dans une transaction soient protégés et bien informés lorsqu'ils prennent des décisions.

Nos membres sont largement compétents pour répondre aux besoins de l'industrie en matière de valeur et coût de reconstruction neuf pour fonds d'assurance des copropriétés et nous considérons que la réciprocité / reconnaissance de compétence devrait nous être accordée.

INSTITUT CANADIEN DES EVALUATEURS - QUÉBEC

403 – 200 rue Catherine, Ottawa, ON K2P 2K9

Téléphone : 888-551-5521

Les assurances professionnelles de nos membres couvrent plus du double en termes de valeur que celui de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec (OEAQ), notre programme d'éducation en la matière est rigoureusement administré par l'Université de la Colombie-Britannique (UBC) et l'Université Laval (U.Laval) en plus d'intégrer de manière dynamique l'effet du coût de reconstruction neuf du fonds d'assurance à l'intérieur d'une étude de fonds de prévoyance complète.

Nous croyons que nos opinions impartiales sur les valeurs reposant sur de solides principes d'évaluation aident à soutenir un marché durable et sain qui permet à tous les Québécois et Québécoises de prospérer.

Notre mémoire ci-joint aborde les sujets suivants :

- Reconnaissance des titres et compétences professionnels AACI et CRA
- Accès aux données
- Logement abordable

Nous vous remercions de réfléchir à notre soumission et nous serions heureux d'avoir l'occasion de discuter de nos préoccupations avec vous, avec votre cabinet et avec votre ministère.

Respectueusement soumis,



Cynthia Villeneuve, AACI, P.App.
Présidente
Institut canadien des évaluateurs – Québec

Soumission au ministre des Finances
Consultations budgétaires 2020
Février 2020

I. Reconnaissance des titres AACI et CRA

La portion du PIB canadien en lien avec le secteur de l'immobilier était de 12.75% en 2018 soit plus de 250 milliards de dollars, et les membres de l'ICE sont des acteurs stratégiques qui participent à la diligence de cette portion de l'économie.

En ce sens, nous avons été très heureux de la mise en œuvre / application de la nouvelle réforme sur les fonds d'assurance des copropriétés. Nous reconnaissons la pertinence d'accorder une exclusivité aux évaluateurs agréés (É.A.) de l'OEAQ concernant l'établissement du coût de reconstruction neuf dans le cadre au fonds d'assurance des copropriétés. Malgré le fait que l'ICE possède des ententes de conformité, de réciprocité et de reconnaissance de titre avec plus de plus de 80 pays et organisations, nous n'avons pas encore la pleine reconnaissance de la part de l'OEAQ principalement pour une question d'assurance. Et ce, malgré que nos normes et exigences en matière d'assurance professionnelle soient encore plus exigeantes que les leurs et malgré une couverture plus élevée. Les premiers pas en ce sens ont été effectués auprès de l'Office des professions du Québec.

Recommandation : Que le Gouvernement du Québec reconnaisse et ajoute les professionnels de l'ICE ayant leur titres d'AACI et CRA en règle au même titre qu'un ÉA (OEAQ) à l'établissement du coût de reconstruction neuf dans le cadre au fonds d'assurance des copropriétés.

II. Accès à des données immobilières fiables et abordables

Les membres de l'ICE-QC reconnaissent que des données marchandes exactes sont la fondation d'évaluations de qualité. L'accès équitable à des données fiables est important pour tous les intervenants impliqués dans des transactions immobilières, car il aide à assurer la stabilité du marché immobilier, il protège les propriétaires du Québec et il permet de produire des rapports plus efficaces reposant sur une recherche objective de données probantes.

Les évaluations immobilières impartiales et indépendantes jouent un rôle vital pour aider les individus, les entreprises et les gouvernements à prendre des décisions judicieuses appropriées/convenables durant les transactions immobilières. L'absence de renseignements fiables représente un risque pour notre système financier et pour les résidents du Québec. Les membres de l'ICE-QC doivent jouir d'un accès équitable et abordable aux dossiers du Registre fonciers du Québec, aux données de vente et à d'autres points de données clés pour authentifier les biens immobiliers, déterminer l'envergure des travaux, fixer la commission et exécuter des contrats de service d'évaluation de manière efficace.

Il est essentiel d'accéder à des données de qualité, abordables et complètes pour soutenir les membres de l'ICE-QC dans leur profession. Les évaluateurs requièrent un historique de vente d'au moins trois ans et d'autres renseignements immobiliers critiques pour rédiger des rapports exacts et, pourtant, l'accès devient de plus en plus difficile pour ces professionnels. Jusqu'ici, les données étaient extraites de

plusieurs sources, y compris les chambres immobilières, les dossiers municipaux et provinciaux ainsi que les fournisseurs de données privés; toutefois, récemment, certains fournisseurs de données (tant privés que publics) ont restreint davantage la capacité d'accéder aux données et de les utiliser. Les coûts pour accéder à des ensembles complets de données ont beaucoup augmenté, certaines données historiques sont inaccessibles ou encore la garde des données de base a été transférée à une tierce partie.

Les frais d'évaluation, les délais d'exécution des évaluations et les attentes des clients reposent tous, en partie, sur le libre accès aux données. D'autres limites, comme les coûts d'abonnement élevés ou une dépendance accrue sur les fournisseurs tiers peuvent forcer certains membres à utiliser des sources de données moins complètes, ce qui augmente le risque des prêteurs, des consommateurs et, par conséquent, de l'économie.

Recommandation : Que le Gouvernement du Québec fasse en sorte que les bases de données des titres fonciers et des évaluations soient accessibles et abordables pour les évaluateurs professionnels et d'autres professionnels de l'immobilier, pour assurer leur accès à des données fiables, cohérentes et exhaustives lorsqu'ils calculent la valeur d'un immeuble résidentiel et commercial.

III. Logement abordable et rôle de l'évaluateur

Alors que le marché canadien de l'habitation continue à voir des prix et des demandes records, le besoin pour les municipalités de fournir des logements sûrs et abordables devient de plus en plus apparent. Les collectivités du Québec ne font pas exception. En réponse à ce besoin croissant, les gouvernements du pays ont pris des mesures pour trouver une solution à ce problème.

Les professionnels de l'évaluation peuvent contribuer au discours sur les projets de logement abordables de plusieurs façons importantes, qu'il s'agisse de la planification et du développement de nouvelles unités de logement abordable ou du refinancement de biens immobiliers abordables existants.

Durant la phase de planification, les évaluateurs peuvent aider les promoteurs à bien comprendre le marché de l'habitation visé et l'impact que les développements potentiels pourraient avoir dans ce secteur. La planification de ces projets prenant souvent en considération une variété d'hypothèses, de contraintes et de conditions hypothétiques, l'opinion experte et impartiale d'un professionnel spécialisé pour comprendre et analyser les tendances du marché offre un portrait inégalé. À ce stade, les groupes d'habitation ont souvent besoin de fournir à leurs prêteurs l'estimation tierce de la valeur marchande du bien immobilier avant de recevoir un financement. Les évaluateurs qualifiés travailleront avec l'équipe financière d'un groupe pour assurer que le projet d'habitation planifié soit bénéfique aux objectifs à long terme du client.

Durant le processus de conception, les évaluateurs professionnels peuvent travailler avec les professionnels financiers d'un promoteur pour déterminer les avantages de l'impôt foncier, l'utilisation optimale et les estimations de valeur qui pourraient avoir une incidence sur les opérations du programme. Pendant cette phase, les évaluateurs professionnels travaillent également souvent de près avec les architectes pour calculer la valeur marchande du bien immobilier proposé. Les évaluateurs, par exemple, peuvent évaluer comment les taux d'inoccupation inférieurs au marché ou les loyers plus bas peuvent

influencer la valeur des biens immobiliers. Ce portrait met en relief l'effet du développement proposé sur la communauté environnante, mais il met aussi en lumière quelle sorte d'unités de logement sont nécessaires et les loyers que l'on devrait demander pour celles-ci.

En plus des projets de nouvelles unités de logement abordables, il y a des initiatives qui permettront la rénovation et le renouvellement d'unités de logement existantes. À mesure que les ententes d'exploitation de ces biens immobiliers arrivent à échéance, on peut retenir les services des professionnels de l'évaluation pour faciliter le refinancement ou la restructuration de leurs programmes de logement existants. Parce que l'on dépend tellement de ces programmes, embaucher un évaluateur tiers durant les premiers stades peut aider à accélérer le processus de restructuration ou de refinancement, assurant ainsi que les programmes ne soient pas interrompus inutilement.

Recommandation : Que le Gouvernement du Québec consulte des évaluateurs qualifiés, ainsi que d'autres professionnels et intervenants de l'immobilier, concernant le logement abordable pour assurer des politiques et des solutions durables.